

Årsredovisning

för

Brf Berget 10

Org.nr. 769605-6741

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8
Underskrifter	11

WHS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017-2018 utgjorts av:

Johan Paju	ledamot, ordförande
Daniel Taub	ledamot, vice ordförande
Katja Halvarsson	ledamot, sekreterare
Marcus Gullers	ledamot, kassör
Petra Adamsson	ledamot
Oscar Alexandris	suppleant
Anders Svensson	suppleant

Revisorer:

Börje Krafft, Add&Subtract AB	ordinarie
Bengt Karlsson, Add&Subtract AB	suppleant

Föreningen.

Föreningen äger fastigheten Berget 10 i Stockholms kommun. På fastigheten finns ett bostadshus som uppfördes 1929/30. Föreningen förvärvade fastigheten 2005. Byggnaden omfattar enligt fastighetstaxeringen 2 783 kvm boarea, BOA, och 234 kvm lokalarea, LOA. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Större händelser under året.

Föreningens ekonomi är stabil och god. Styrelsen fokuserar som tidigare på kostnader, och låga räntor gav ett viktigt bidrag. Under året så har lösen av ett 10-årigt SWAP-kontrakt och en 6MSEK engångs-amortering ytterligare minskat framtida räntekostnader. Den före detta tvättstugan som iordningsställdes till lägenhet har upplåtits under året. Intäkten för detta har balanserat de kostnader som byggnadsarbetena tidigare medfört. Större underhållsåtgärder under året har varit OVK och översyn av ventilationen; renovering och målning av trapphusen. Vidare har utbyte av maskiner i tvättstugan påbörjats.

Större händelser efter bokslutsdatum

Styrelsens beslutade avgiftssänkning trädde i kraft vid årsskiftet.

WAS

Jämförelse mellan vissa nyckeltal.

Siffrorna är kronor per kvm taxerad boarea, BOA.

	2017	2016	2015	2014	2013
Lån	6 523	8 679	8 750	8 786	8 363
Räntekostnader	150	174	169	238	379
Taxebundna kostnader (El, värme, VA & sop)	177	185	178	191	219
Årsavgift	655	655	655	655	725

Flerårsöversikt (tkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 398	2 448	2 440	2184	2 337
Resultat efter finansiella poster	-773	-3 239	180	-445	-575
Soliditet (%)	74,9	65,8	68,2	68,1	69,3

I och med färdigställande och följande upplåtelse av den f.d. tvättstugan (plan 6) med bostadsrätt, så föreslår styrelsen att stämman bifaller följande förslag kring föreningens kapital.

Styrelsen föreslår att stämman behandlar erhållen upplåtelseavgift (kr **7 250 446**) så att den omvandlas till fritt eget kapital.

Vidare föreslår styrelsen att stämman balanserar "återköp lägenhet" (kr **1 736 750**) mot fritt eget kapital.

Då återstår fritt kapital (ansamlat resultat) att disponera kr **-437 154**.

Styrelsens förslag till behandling av ansamlat resultat.

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet: (kronor):

ansamlat resultat	-437 154
avsättning fond för yttre underhåll	-218 619
uttag från fond för yttre underhåll	1 418 619
årets resultat	-760 694
ansamlat resultat, i ny räkning:	2 152

WAS

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Nettoomsättning	1	2 397 914	2 448 102
		2 397 914	2 448 102
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 097 912	-4 560 497
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-668 548	-668 548
		-2 766 460	-5 229 045
Rörelseresultat		-368 546	-2 780 943
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	11 976	24 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-416 808	-483 016
		-404 832	-458 190
Resultat efter finansiella poster		-773 378	-3 239 133
Extraordinära intäkter			
Korrektion skatteskuld		12 684	0
		12 684	0
Årets resultat		-760 694	-3 239 133

MAN

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	73 891 075	74 559 623
Återköpt vindslokal		0	1 736 750
		73 891 075	76 296 373
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		334 272	322 296
Summa anläggningstillgångar		74 225 347	76 618 669
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 166	470
		2 166	470
<i>Kassa och bank</i>		1 744 601	218 814
Summa omsättningstillgångar		1 746 767	219 284
SUMMA TILLGÅNGAR		75 972 114	76 837 953

WMS

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		41 405 086	40 294 144
Fond för yttre underhåll		47 712	1 247 712
Kapitaltillskott		15 413 562	15 000 000
		56 866 360	56 541 856
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-437 154	-2 515 622
Förändring fond yttre underhåll		1 200 000	-196 095
Årets resultat		-760 694	-3 239 133
		2 152	-5 950 850
Summa eget kapital		56 868 512	50 591 006
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		18 152 500	24 252 500
Summa långfristiga skulder		18 152 500	24 252 500
Kortfristiga skulder	10		
Leverantörsskulder		408 690	70 672
Aktuella skatteskulder		187 904	185 616
Övriga skulder		147 000	1 558 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 508	179 871
Summa kortfristiga skulder		951 102	1 994 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 972 114	76 837 953

WAS

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: 5%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster.

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%).

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

WAS

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter	1 794 762	1 820 450
Hyror	602 652	627 652
Övriga intäkter	500	
	2 397 914	2 448 102

Not 2 Driftskostnader

	2 017	2 016
Fastighetsskötsel	44 967	31 272
Städning	61 953	57 723
Löpande reparationer	1 046 259	588 325
Dörrar och fönster	180 513	400 350
El	55 554	55 118
Uppvärmning	360 592	377 034
Vatten och avlopp	42 410	48 424
Sophämtning	35 026	33 856
Försäkringspremier	45 987	44 022
Kabel-TV och bredband	35 995	35 883
Fastighetsskatt och avgift bostäder	93 314	78 342
Revisionsarvoden	29 375	47 500
Förvaltningskostnader	44 577	36 019
Övriga externa tjänster	13 965	14 259
Jämförbara driftskostnader	2 090 487	1 848 127
Ombyggnad fd tvättstuga	7 425	2 712 370
Totala driftskostnader	2 097 912	4 560 497

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar
Ombyggnad efter 2009

5%

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter	11 976	24 826
	11 976	24 826

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader till kreditinstitut	403 038	469 828
Övriga räntekostnader	13 770	13 188
	416 808	483 016

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 978 776	33 978 776
Ombyggnad altaner och tak	7 126 507	7 126 507
Ombyggnad hyreslokal	4 004 212	4 004 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 109 495	45 109 495
Ingående avskrivningar	-3 549 872	-2 881 324
Årets avskrivningar	-668 548	-668 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 218 420	-3 549 872
Ej avskrivningsbar mark	33 000 000	33 000 000
Utgående värde	33 000 000	33 000 000
Utgående redovisat värde	73 891 075	74 559 623
Taxeringsvärden byggnader	26 508 000	27 140 000
Taxeringsvärden mark	46 365 000	38 225 000
Taxeringsvärde totalt	72 873 000	65 365 000

WAT

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	2 166	470
	2 166	470

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital tillskott	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång:	40 294 144	15 000 000	1 247 712	-2 711 717	-3 239 133
Upplåtelse av ny bostadsrätt:	1 110 942	413 562		5 513 696	
Avsättning yttre fond:			218 619	-218 619	
Uttag yttre fond:			-1 418 619	1 418 619	
Disposition av föregående års resultat:				-3 239 133	3 239 133
Årets resultat:					-760 694
Belopp vid årets utgång:	41 405 086	15 413 562	47 712	0 762 846	-760 694

Not 9 Långfristiga skulder

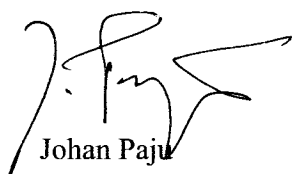
	2017-12-31	2016-12-31
SEB lån 32775403	-13 000 000	-19 000 000
SEB lån 37710628	-5 152 500	-5 252 500
	-18 152 500	-24 252 500

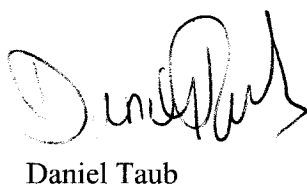
WAS

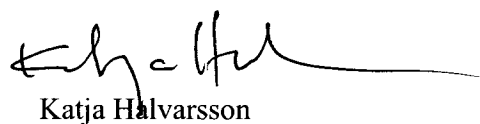
Not 10 Kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder		
Deposition från hyresgäst	-147 000	-147 000
Lån C.Malmberg	0	-1 411 288
	-147 000	-1 558 288
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter		
Förutbetalda avgifter o hyror	118 758	104 871
Upplupna kostnader	88 750	75 000
	207 508	179 871

Stockholm 2018-03-16


Johan Paju

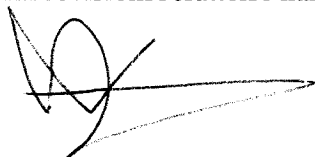

Daniel Taub


Katja Halvarsson


Marcus Gullers


Petra Adamsson

Min revisionsberättelse har lämnats, Stockholm 2018-05-23



Börje Krafft
Av föreningen vald revisor

WAS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Berget 10

Org.nr 769605-6741

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Berget 10** för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

MAS

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Berget 10** för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2018-05-23



Börje Krafft
Auktoriserad revisor